



SUNLIGHT REIT

陽光 房地產基金

Stock Code 股份代號 : 435

2021/22

Interim Report

中期報告



陽光房地產基金

陽光房地產投資信託基金(「陽光房地產基金」)(股份代號：435)為證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)認可，並按日期為2021年5月10日之修訂及重列信託契約(「信託契約」)構成的房地產投資信託基金，自2006年12月21日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，為投資者提供投資於多元化物業組合的機會。物業組合包括位於香港之11個寫字樓及5個零售物業，可出租面積合共逾1.2百萬平方呎，於2021年12月31日的估值總額為港幣18,396.9百萬元。寫字樓物業分佈於核心和非核心商業區，而零售物業則座落於地區交通樞紐、新市鎮及人口稠密的市區地點。

陽光房地產基金由恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)之間接全資附屬公司 — 恒基陽光資產管理有限公司(「管理人」)管理。管理人之主要責任為根據信託契約完全以基金單位持有人的利益為依歸，管理陽光房地產基金及其所有資產。

表現摘要

物業評估價值

(港幣百萬元)

18,396.9

2021年12月31日

18,341.7

2021年6月30日

物業收入淨額

(港幣百萬元)

323.4

2021/22年財政年度上半年

319.5

2020/21年財政年度上半年

每基金單位資產淨值

(港幣)

8.48

2021年12月31日

8.45

2021年6月30日

收益

(港幣百萬元)

404.3

2021/22年財政年度上半年

399.5

2020/21年財政年度上半年

每基金單位分派

(港仙)

12.2

2021/22年財政年度上半年

12.5

2020/21年財政年度上半年

資產負債比率

(%)

23.0

2021年12月31日

23.0

2021年6月30日

目錄

	管理層討論及分析
2	市場及業務回顧
4	財務回顧
7	展望
8	物業組合數據
10	企業管治
14	關連人士交易
17	權益披露
20	簡明中期財務報表
50	核數師審閱報告
51	表現概覽
52	公司資料及財務日誌

前瞻性陳述

本中期報告載有若干屬「前瞻」性質的陳述及詞語。該等陳述乃根據管理人之董事會（「**董事會**」）及高級管理層目前之信念、假設、期望及預測所撰寫。它們受管理人控制能力以外的各種風險、不明朗及其他因素的出現所影響，可能導致實際結果或業績與該等陳述所表示或意指之情況有重大差別。

市場及業務回顧

香港經濟於截至2021年12月31日止六個月(「報告期間」)繼續穩步復甦，受惠於有效的防疫措施及疫苗接種率提升，經濟活動得以顯著恢復。在香港特別行政區政府推出消費券計劃的進一步刺激下，2021年下半年的零售業銷貨額表現令人鼓舞，較去年同期回升7.9%。除餐飲業營運商的業務明顯增長外，珠寶等行業亦錄得強勁復甦，可能由於本地社交限制措施有所放寬以及較多的慶祝活動所致。相反，根據世邦魏理仕有限公司提供的統計數據，甲級寫字樓市場於2021年12月錄得較高的11.2%平均空置率(相對六個月前的10.8%)，展示報告期間的淨吸納量仍然處於負值區間，因大部分重大租賃承諾乃由於縮減規模的舉措所引致。

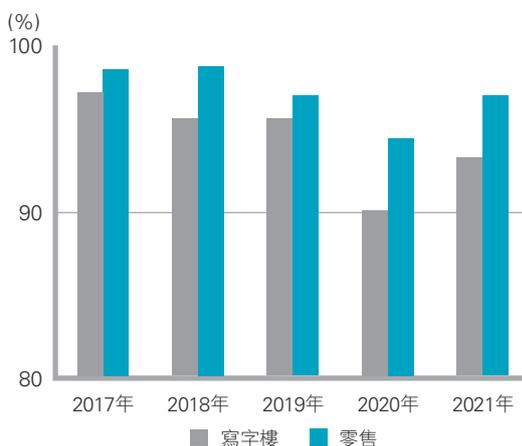
陽光房地產基金物業組合於2021年12月31日的整體租用率為94.5%，相對2021年6月30日的93.7%。寫字樓物業組合的租用率上升至93.3%(2021年6月30日：92.4%)，主要由於大新金融中心的較低空置率所致。惟該正面影響一定程度上被豐怡中心的租用率短暫下降所抵銷。與此同時，零售物業組合的租用率上升至97.1%(2021年6月30日：96.5%)，其中新都城一期物業(「新都城一期」)錄得99.3%的高租用率，而上水中心購物商場(「上水中心」)的租用率則為94.6%。

租約期滿概況(按可出租面積)

(於2021年12月31日)

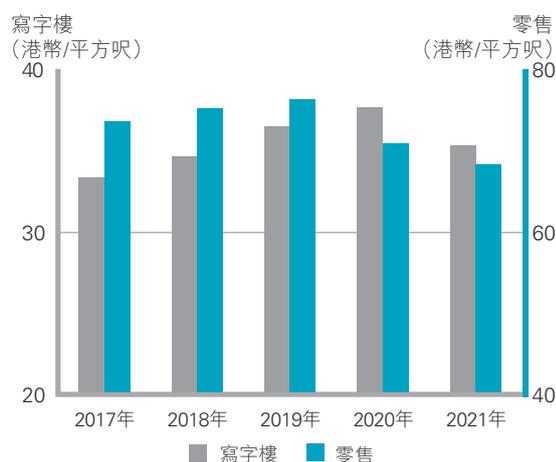
	2021/22年財政年度	
	上半年	下半年
大新金融中心	7.1%	8.9%
上水中心購物商場	15.1%	11.5%
新都城一期物業	22.6%	14.2%
寫字樓物業組合	13.5%	18.0%
零售物業組合	19.2%	16.6%

租用率¹ (於12月31日)



於報告期間，寫字樓及零售物業組合分別錄得4.5%及4.9%的續租租金負增長，而於2021年12月31日相應的現行租金則較六個月前分別下降3.5%及2.8%至每平方呎港幣35.4元及每平方呎港幣68.4元。

現行租金¹ (於2021年12月31日)



縱然在審慎營商環境的背景下，寫字樓物業組合於報告期間的表現仍屬穩定。大新金融中心於2021年12月31日的租用率改善至91.6%，主要由本地企業的新簽訂租約所帶動。此外，其物業收入淨額按年上升4.8%至港幣87.6百萬元。受惠於本地經濟逐

步復甦，個別位於灣仔及北角的乙級寫字樓物業的租用率亦處於較高水平。九龍區方面，由於豐怡中心的零售銀行租戶決定於租約期滿後不再續租，故於2021年12月31日其租用率下跌至66.4%。相關的空置區域將重新配置及進行翻新，旨在提升對從事服務行業之租戶的吸引力，管理人欣然報告該物業的其中兩層已於2021年年底率先與美容業相關之租戶落實預租安排。

零售物業組合方面，新都城一期錄得99.3%的高租用率，物業收入淨額按年溫和增長1.5%至港幣67.4百萬元。相反，上水中心的物業收入淨額按年下降4.1%至港幣69.9百萬元，源於較低的94.6%租用率以及高利潤行業租戶減少，導致現行租金有所回落。

陽光房地產基金於2021年12月31日共有827份租約。最大租戶佔報告期間總收益的7.4%，所租用的面積佔2021年12月31日可出租總面積的7.2%，而五大租戶的相應數字則為17.7%及14.9%。

租戶組合²

(於2021年12月31日)

	上水中心購物商場	新都城一期物業
餐飲食肆	25.4%	31.5%
金融	16.4%	12.1%
時裝及珠寶	13.3%	5.1%
保健產品及美容	11.7%	11.7%
教育	10.4%	12.3%
超級市場及食品	10.2%	10.9%
時尚生活	3.0%	9.6%
其他	4.2%	6.1%
空置	5.4%	0.7%

附註：

1. 租用率及現行租金數據已作出調整，於過往年度出售之物業不計算在內。
2. 以佔相關物業之總可出租面積之百分率表達。

財務回顧

財務摘要

(以港幣百萬元列示，除另有列明外)

	截至2021年 12月31日止 六個月	截至2020年 12月31日止 六個月	變動 (%)
收益	404.3	399.5	1.2
物業營運開支	80.9	80.0	1.1
物業收入淨額	323.4	319.5	1.2
成本對收入比率(%)	20.0	20.0	不適用
除稅後溢利/(虧損)	234.2	(194.1)	不適用
可分派收入	217.2	220.0	(1.3)
每基金單位分派(港仙)	12.2	12.5	(2.4)
派發比率(%)	94.2	94.7	不適用

	於2021年 12月31日	於2021年 6月30日	變動 (%)
物業組合估值	18,396.9	18,341.7	0.3
總資產	19,209.1	19,199.7	0.1
總負債	4,978.6	5,075.4	(1.9)
資產淨值	14,230.5	14,124.3	0.8
每基金單位資產淨值(港幣)	8.48	8.45	0.4
資產負債比率(%)	23.0	23.0	不適用

營運業績

在較高之平均租用率及租金寬減攤銷金額收窄(為港幣3.7百萬元)的情況下，陽光房地產基金於報告期間錄得收益按年上升1.2%至港幣404.3百萬元。扣除物業營運開支港幣80.9百萬元，物業收入淨額亦增長1.2%至港幣323.4百萬元。

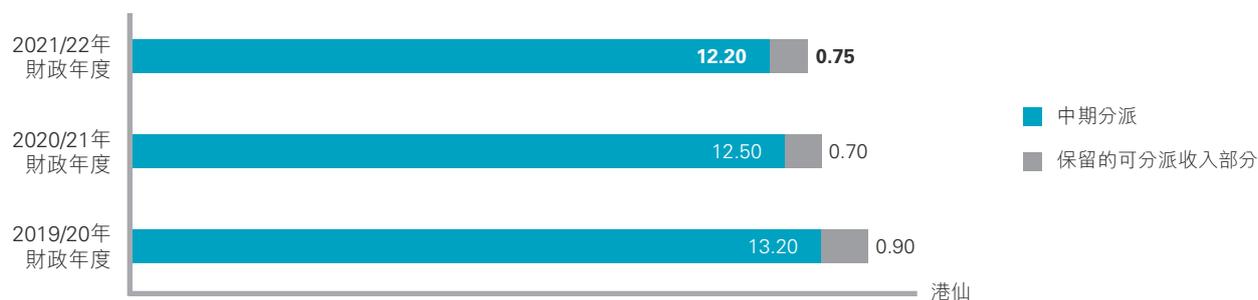
由於借貸成本增加及借貸水平較去年同期上升，財務成本按年上升9.9%至港幣50.1百萬元。連同因債券組合規模減少以及存款利率下降而導致較低的利息收入，淨現金利息支出錄得按年增加港幣6.5百萬元至港幣43.2百萬元。

經計入投資物業的公允價值增加港幣49.7百萬元，除稅後溢利為港幣234.2百萬元，相對去年同期之除稅後虧損港幣194.1百萬元。

分派

董事會已通過派發中期分派每基金單位12.2港仙，相當於派發比率94.2%，而按報告期間最後交易日錄得的收市價港幣4.34元計算，年度化分派收益率為5.6%。

每基金單位中期分派概覽



財務狀況

陽光房地產基金之物業組合於2021年12月31日的估值為港幣18,396.9百萬元，較2021年6月30日輕微上升0.3%。因此，陽光房地產基金的總資產及資產淨值分別為港幣19,209.1百萬元及港幣14,230.5百萬元(2021年6月30日：港幣19,199.7百萬元及港幣14,124.3百萬元)。每基金單位資產淨值為港幣8.48元(2021年6月30日：港幣8.45元)。

於2021年12月31日，陽光房地產基金的資產負債比率(其定義為總借貸作為總資產的百分率)為23.0%(2021年6月30日：23.0%)，而總負債佔總資產的比率則為25.9%(2021年6月30日：26.4%)。

陽光房地產基金之除息稅折舊及攤銷前盈利^{附註}按年增長1.0%至港幣272.9百萬元。鑒於現金利息支出

上升速度較快，利息償付比率自去年同期所錄得的6.5倍下降至5.8倍。

資本及利率管理

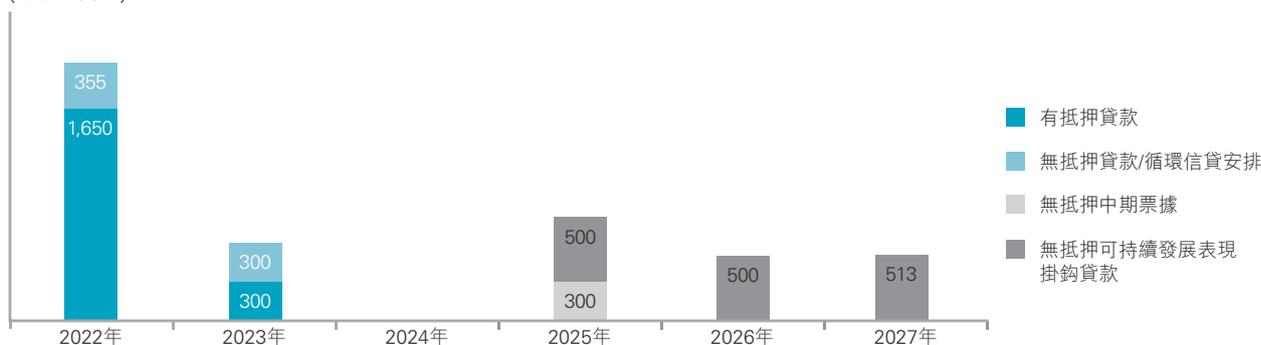
於2021年11月，陽光房地產基金訂立一項港幣500百萬元之有抵押可持續發展表現掛鈎貸款，為期4.5年。預期該融資將於2022年2月下旬提取，並為於2022年6月到期之銀行貸款進行再融資。

於2021年12月31日，陽光房地產基金之總借貸為港幣4,418百萬元(2021年6月30日：港幣4,418百萬元)，包括有抵押貸款港幣1,950百萬元及無抵押借貸港幣2,468百萬元，加權債務年期為2.3年。

總借貸之到期狀況

(於2021年12月31日)

(港幣百萬元)



附註：除息稅折舊及攤銷前盈利為未計及投資物業公允價值的改變、利息支出、稅項、折舊及攤銷前的盈利淨額。出售投資物業及附屬公司之收益不包括在計算之內。

財務回顧

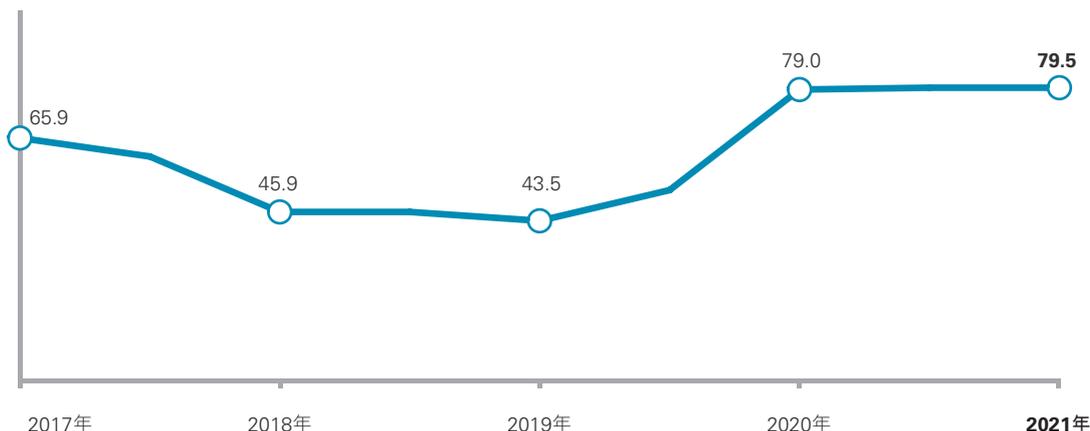
透過發行定息票據及利率掉期安排，陽光房地產基金於2021年12月31日之固定利率借貸佔總借貸之比率保持於約80%。固定利率借貸之加權平均年利率(包括貸款之息差，如適用)為2.42%，借貸之浮

動利率部分則按香港銀行同業拆息加年利率0.74%之混合息差計息。報告期間之加權平均融資成本為2.09%，相對去年同期所錄得之1.92%。

固定利率借貸佔總借貸之百分率

(於12月31日)

(%)



流動資金管理及貨幣風險

管理人可以銀行定期存款及投資於相關投資^{附註}之形式存放資金，其整體到期狀況須配合預期資金所需。

於2021年12月31日，陽光房地產基金的現金及銀行結餘總額為港幣617.0百萬元，以及持有賬面值合共港幣102.3百萬元之相關投資組合。基金亦持有循環信貸安排港幣1,200百萬元，其中港幣845百

萬元於報告期間結束時尚未提取。計及從營運產生的經常性收益，現有之現金狀況及可用的資金，管理人認為陽光房地產基金擁有足夠之財務資源以應付其營運資金、分派支出及資本開支要求。

陽光房地產基金於其相關投資組合存在美元匯率風險，而其日元匯率風險(與總額7,000百萬日元貸款有關)則已全數掉換為港元而完全對沖。

附註：具房地產投資信託基金守則第7.2B條之定義。

展望

近期出現具高度傳染力的2019冠狀病毒病變種病毒Omicron，已引發新一輪憂慮，隨着感染個案急升，需要重新實行嚴厲的封鎖措施，並可能再次窒礙全球經濟復甦。

鑒於供應鏈中斷及去全球化的形勢似乎仍然持續，國際能源及商品價格會否維持其升勢，以致主要中央銀行藉此加快推行縮減措施以壓抑通脹，仍有待觀察。與此同時，對抗疫情仍然是具挑戰性的任務，意味著香港就任何重啟通關的安排將會是審慎及漸進地進行。中國潛在的經濟放緩情況亦令人關注，尤以房地產行業去槓桿化可能產生的影響，儘管預期中央政府將提供政策支持以避免經濟硬著陸。

雖然市場充滿不確定性，但並非悲觀絕望。撇除不可預見的情況下，管理人相信陽光房地產基金的前景仍然穩健，並致力關顧我們的租戶、顧客及員工的健康及安全。

憑藉多元化及優質的資產基礎，陽光房地產基金正處於相對有利位置，面對市況不穩所帶來的影響。零售及寫字樓物業於本財政年度下半年將有分別佔其可出租面積的16.6%及18.0%的租約期滿。租戶續租率有望處於高水平應有助緩減續租

租金負增長的風險，惟因若干部分的租約於疫情爆發前已獲承租，續租租金負增長的情況可能仍會持續。

此外，管理人重申陽光房地產基金於2022年6月到期之定期貸款的再融資安排，將於短期內以有利的條款完成。與此同時，可持續發展表現掛鈎貸款佔總借貸的比例於2021年12月31日為34%，並有望於2022年6月30日超越60%的里程碑。

資產增值方面，我們預計將於新都城一期展開大型整修工程，目前計劃於2022年第三季度開始施工，旨在提高該社區購物商場對顧客的吸引力，以把握將軍澳地區不斷演化的零售環境。更多有關該工程及資本開支的詳情將載於下一份年報。

在我們以積極的資產增值及循環措施為主要的營運重心及優先工作的同時，管理人堅守其積極進取、持續發展的承諾。在可持續融資方面取得令人滿意的進展外，位於上環的Strand 50獲頒發綠建環評2.0版(自選評估計劃)的卓越評級^{附註}。加上大新金融中心成功重續綠建環評的鉑金級別物業認證(綜合評估計劃)，此舉為陽光房地產基金在可持續發展方向上之重要環節，亦充分展示我們對管理更綠化物業組合的熱誠。

附註：用材及廢物管理以及室內環境質素範疇。

物業組合數據

物業	物業概況						租約數目	
	位置	落成年度	車位數目	可出租面積 (平方呎)				
				寫字樓	零售	總數		
寫字樓								
甲級								
大新金融中心 ³	灣仔	1998	46	369,891	6,490	376,381	66	61
乙級								
Strand 50	上環	1998	0	108,506	9,403	117,909	63	67
豐怡中心	旺角	1981	0	23,024	11,627	34,651	15	16
文咸東街135商業中心物業	上環	2000	0	60,844	3,071	63,915	69	68
雲山大廈物業	中環	1999	0	37,937	2,177	40,114	25	24
富時中心	旺角	1996	0	41,004	10,763	51,767	64	64
永樂街235商業中心	上環	2000	0	47,481	4,804	52,285	70	66
渣華道108號商業中心	北角	1998	0	35,694	2,229	37,923	38	36
安隆商業大廈	灣仔	1984	0	25,498	1,708	27,206	37	37
新輝商業中心物業	旺角	1998	0	23,817	2,334	26,151	48	48
偉程商業大廈物業	油麻地	1997	0	14,239	2,082	16,321	33	31
小計/平均			46	787,935	56,688	844,623	528	518
零售								
新市鎮								
上水中心購物商場	上水	1993	297	0	122,339	122,339	123	123
新都城一期物業	將軍澳	1996	452	0	188,889	188,889	117	115
光華廣場物業	元朗	1998	0	42,670	25,741	68,411	37	37
市區								
百利商業中心物業	尖沙咀	1982	0	0	7,934	7,934	20	22
耀星華庭物業	北角	2001	0	0	4,226	4,226	2	2
小計/平均			749	42,670	349,129	391,799	299	299
總計/平均			795	830,605	405,817	1,236,422	827	817

附註：

1. 現行租金按相關日期已佔用的可出租面積的每平方呎平均租金計算。
2. 續租租金變化按相關期間內續租並已生效之租約的有效租金變動計算。
3. 該物業前稱陽光中心。

營運數據						物業財務資料				
租用率 (%)		現行租金 ¹ (港幣/平方呎)		續租租金變化 ² (%)		物業收入淨額 (港幣千元)		資本化比率 於2021年12月31日 (%)		評估值 於2021年12月31日 (港幣千元)
於 2021年 12月31日	於 2021年 6月30日	於 2021年 12月31日	於 2021年 6月30日	截至 2021年 12月31日 止六個月	截至 2021年 6月30日 止六個月	截至 2021年 12月31日 止六個月	截至 2020年 12月31日 止六個月	寫字樓	零售	
91.6	88.3	43.0	44.0	(5.0)	(5.0)	87,619	83,614	3.75	3.65	5,235,000
94.1	95.8	32.2	32.1	0.4	(13.5)	21,204	18,672	3.45	3.80	1,317,500
66.4	100.0	36.3	53.2	(4.4)	(10.7)	9,341	9,920	3.30	3.10	614,000
94.7	93.1	27.5	27.9	(7.8)	(13.0)	8,731	9,238	3.55	3.80	584,300
100.0	94.3	39.5	42.7	(4.3)	(11.4)	8,430	8,809	3.55	3.60	565,400
100.0	100.0	34.2	33.9	(1.8)	(5.0)	10,061	9,320	3.75	3.50	548,000
95.6	88.6	20.2	20.9	(6.5)	(10.8)	5,619	5,305	3.55	3.80	369,600
100.0	96.1	25.1	24.9	1.9	(6.1)	4,998	5,095	3.75	4.00	278,800
100.0	100.0	30.3	31.2	(10.6)	(12.2)	4,128	4,202	3.65	3.70	254,300
100.0	100.0	21.4	21.7	(10.7)	(11.3)	2,955	3,073	3.80	4.05	166,900
97.2	91.7	17.3	17.4	(7.8)	(4.1)	1,400	1,364	3.55	3.90	81,100
93.3	92.4	35.4	36.7	(4.5)	(7.3)	164,486	158,612			10,014,900
94.6	95.3	100.8	104.2	(5.3)	(12.5)	69,871	72,872	不適用	4.30	3,861,000
99.3	97.6	55.2	56.7	(5.1)	(8.2)	67,363	66,399	不適用	4.30	3,189,000
97.0	97.7	53.6	53.5	(1.1)	(6.8)	19,336	19,021	3.60	3.60	1,180,000
82.5	77.5	30.8	32.8	(16.7)	(31.8)	952	1,218	不適用	4.10	77,000
100.0	100.0	57.2	57.2	不適用	(10.7)	1,378	1,376	不適用	3.80	75,000
97.1	96.5	68.4	70.4	(4.9)	(10.0)	158,900	160,886			8,382,000
94.5	93.7	46.1	47.7	(4.7)	(8.3)	323,386	319,498			18,396,900

企業管治

管理人致力維護高水平之企業管治。為確保遵循所有相關法例及法規，管理人已建立一個健全的企業管治架構。

陽光房地產基金架構

陽光房地產基金為證監會根據證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)認可之集體投資計劃，受房地產投資信託基金守則(「房地產基金守則」)之規定監管。管理人乃根據證券及期貨條例第V部發牌，並獲證監會核准管理陽光房地產基金。

陽光房地產基金的受託人(「受託人」)乃根據受託人條例(香港法例第29章)註冊之信託公司，並根據房地產基金守則符合資格作為根據證券及期貨條例認可之集體投資計劃之受託人。

管理人之董事會及董事資料之變更

董事會負責管理人之整體管理及企業管治，董事會現時有六名董事，當中包括一位兼任行政總裁之執行董事、兩位非執行董事(「非執行董事」)(包括董事會之主席(「主席」))及三位獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)。主席及行政總裁之角色分開，並由兩位不同人士擔任。董事會已成立四個董事委員會，並制訂清晰的職權範圍，各自協助董事會監督陽光房地產基金及管理人的特定事項及職能，並向董事會匯報彼等的結論、決定及建議。

自刊發最近期年報之後，管理人獲悉謝國生博士已辭任中國寶沙發展控股有限公司之獨立非執行董事，生效日期為2022年1月31日。除上文所披露者外，管理人並無獲悉任何董事資料之變更。

利益衝突及業務競爭

管理人及恒基陽光物業管理有限公司(「物業管理人」)皆為恒基地產之間接全資附屬公司。管理人之兩位非執行董事(包括主席)皆為恒基地產及其若干附屬公司、聯繫人及/或關連公司之董事，該等公司從事或可能從事(其中包括)於香港及以外地區之零售、寫字樓及其他物業之發展、投資及管理。

因此，管理人或會於收購及出售投資時，或於陽光房地產基金及恒基地產的相關交易中，與恒基地產構成利益衝突。管理人及物業管理人亦或會在物色及爭取潛在租戶時，與恒基地產產生利益衝突。

為確保有關陽光房地產基金之利益衝突能妥善地管控，已採取(包括但不限於)以下各種控制措施：

1. 管理人不會管理陽光房地產基金以外之任何其他房地產投資信託基金，亦不會管理陽光房地產基金所擁有以外之任何其他房地產資產；
2. 管理人具備獨立於其股東而運作之職能部門及系統；

3. 管理人已建立內部監控系統，以確保陽光房地產基金之關連人士交易受到監察及按符合房地產基金守則、聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)及證監會授予之豁免進行，而任何其他潛在利益衝突的情況亦得以匯報及監察；
4. 有潛在利益衝突之董事須向董事會披露其利益，並就有關事宜放棄投票，以及不得計入該決議案之法定人數內；及
5. 存置一份董事擔任其他董事及高級職位之登記冊，並不時更新。

管理人保證具備履行業務的能力，並以陽光房地產基金及基金單位持有人之最佳利益為依歸，繼續履行對陽光房地產基金之職責。

遵守合規手冊及企業管治守則

管理人已採納一套載有規管陽光房地產基金的管理及營運之主要流程、內部監控及系統、企業管治政策和其他政策及程序的合規手冊(「**合規手冊**」)。

於報告期間，管理人已於重大方面遵守合規手冊內之條文。此外，管理人及陽光房地產基金已遵守上市規則附錄十四企業管治守則之適用守則條文。

遵守買賣守則

管理人已採納一項守則以監管董事進行陽光房地產基金之證券買賣(「**買賣守則**」)，其條款不遜於上市規則附錄十之規定。買賣守則適用於管理人、其董事、高級行政人員、高級人員和僱員及陽光房地產基金的特定用途公司之董事。上市規則的若干限制及須作出通知之規定經修改後採納於買賣守則，應用於管理人代表陽光房地產基金作出之基金單位回購。

已向所有董事及管理人作出特定查詢，彼等均確認其於報告期間一直遵守買賣守則所規定之標準。

回購、出售或贖回基金單位

於報告期間，陽光房地產基金或其全資擁有及控制之實體概無購入、出售或贖回基金單位。

企業管治

相關投資

於2021年12月31日，陽光房地產基金之相關投資(定義見房地產基金守則第7.2B條)的全面投資組合載列如下：

金融工具 ¹ 及發行機構	主要上市	貨幣	總成本 (港幣千元)	按市價計值 (港幣千元)	佔陽光房地產 基金資產總值 之百分率 ^{2,3}	信貸評級
CATHAY 4 7/8 08/17/26 Cathay Pacific MTN Financing (HK) Limited	聯交所	美元	11,672	11,611	0.06	不適用
COGARD 5.4 05/27/25 碧桂園控股有限公司	新加坡交易所 有限公司	美元	14,452	12,814	0.07	惠譽國際BBB-
COGARD 3 1/8 10/22/25 碧桂園控股有限公司	新加坡交易所 有限公司	美元	10,115	8,973	0.05	穆迪Baa3 惠譽國際BBB-
GEELZ 3 03/05/25 Geely Finance (Hong Kong) Limited	新加坡交易所 有限公司	美元	15,373	15,637	0.08	標準普爾BBB-
NWDEVL 5 09/06/22 New World Capital Finance Limited	非上市	港元	10,400	10,238	0.05	不適用
PCPDC 5 1/8 06/18/26 PCPD Capital Limited	新加坡交易所 有限公司	美元	11,639	11,699	0.06	不適用
ZHONAN 3 1/8 07/16/25 眾安在綫財產保險股份 有限公司	聯交所	美元	28,743	27,947	0.15	穆迪Baa2
總計			102,394	98,919	0.52	

於2021年12月31日，相關投資之按市價計值連同陽光房地產基金之其他附屬投資之合併價值，佔陽光房地產基金之資產總值約4.3%。

相關投資的全面投資組合在每個曆月結束後的五個營業日內於陽光房地產基金之網站作出每月更新。

附註：

1. 全部金融工具均為債券及其描述均源自彭博。
2. 所得出之百分率乃將投資於2021年12月31日的按市價計值與陽光房地產基金資產總值作比較。
3. 資產總值指已就宣佈之中期分派作出調整之總資產。總資產及中期分派分別載列於本中期報告第22頁及第25頁。

已發行之新基金單位

除發行予管理人合共5,038,298個新基金單位作為支付部分管理人費用外，於報告期間概無發行任何其他新基金單位。

公眾持有基金單位數量

根據公開資料及就管理人所知，陽光房地產基金於本中期報告日期之已發行基金單位中有不少於25%屬公眾持有。

中期報告之審閱

本中期報告已由管理人之審核委員會及披露委員會按照彼等職權範圍進行審閱。簡明中期財務報表亦已由陽光房地產基金之核數師——畢馬威會計師事務所(執業會計師)，根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。

僱員

陽光房地產基金由管理人管理，其本身並無僱用任何員工。

分派權利及暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

中期分派之除淨日期及記錄日期分別為2022年3月2日(星期三)及2022年3月8日(星期二)。基金單位的過戶登記將於2022年3月4日(星期五)至2022年3月8日(星期二)(包括首尾兩天)暫停，期間將不會辦理基金單位過戶登記手續。為符合收取中期分派的資格，填妥的過戶表格連同相關基金單位證書須於2022年3月3日(星期四)下午4時30分前送抵陽光房地產基金之基金單位過戶處——卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理過戶登記手續。中期分派之款項將於2022年3月16日(星期三)支付予基金單位持有人。

關連人士交易

下文載述有關陽光房地產基金及其關連人士(定義見房地產基金守則第8.1條)於報告期間所進行之交易的資料，惟並不包括該等獲證監會授予豁免而獲免除及/或獲豁免報告要求之交易(如有)。所有交易皆為持續關連人士交易。

與恒基地產相關集團之關連人士交易

恒基地產及其附屬公司(「**恒基地產集團**」)持有陽光房地產基金已發行之基金單位合共約18.7%，管理人為恒基地產之間接全資附屬公司。因此，恒基地產及其附屬公司及聯繫人(具房地產基金守則賦予該詞彙之涵義)(「**恒基地產相關集團**」)乃陽光房地產基金之關連人士。據此，陽光房地產基金、由陽光房地產基金擁有及控制之特定用途公司(「**陽光房地產基金集團**」)與恒基地產相關集團之成員公司所進行之交易構成陽光房地產基金之關連人士交易。

根據於2020年12月4日生效的經修訂之房地產基金守則，以下協議乃由陽光房地產基金或其代表與恒基地產相關集團之成員公司於2021年3月31日訂立，自2021年7月1日起至2024年6月30日止為期3年：

- (i) 總租賃協議以規管就陽光房地產基金集團擁有之物業與恒基地產相關集團之成員公司所制訂之所有租賃及許可使用交易(「**總租賃協議**」)；
- (ii) 關於新都城一、二及三期之業主就提供免費泊車予顧客上分攤費用及成本之共同合作泊車協議(「**共同合作泊車協議**」)；
- (iii) 續訂物業管理協議以延長物業管理人於物業管理協議(該詞彙具陽光房地產基金日期為2021年3月31日之公佈之定義)下之委任期(「**續訂物業管理協議**」)；及
- (iv) 總服務協議以規管就管理及營運陽光房地產基金集團之物業，所有由恒基地產相關集團提供之服務交易(「**總服務協議**」)。

此外，與於陽光房地產基金集團之若干物業之相關公契(涉及相關物業中不同業主共享之公共區域及設施之保養及管理)(「**關連公契**」)下獲委任之現任公契經理人(為恒基地產集團之成員公司)之交易於經修訂之房地產基金守則下將繼續構成陽光房地產基金之持續關連人士交易。

於報告期間按照前述所列協議而衍生之交易之陽光房地產基金之收入與開支概述如下：

協議	於報告期間之收入/(開支) ¹ (港幣千元)
總租賃協議	5,223
共同合作泊車協議	1,785
續訂物業管理協議	(23,748)
總服務協議	(303)
關連公契	(6,634)

有關以上協議的進一步資料，可參考陽光房地產基金日期分別為2021年3月31日及2021年4月9日之公佈及通函。

與受託人關連人士之關連人士交易

陽光房地產基金與受託人及與受託人相關之陽光房地產基金之關連人士(包括但不限於滙豐集團²)(統稱為「**受託人關連人士**」)於報告期間有若干關連人士交易，其中包括由滙豐集團提供之一般銀行及金融服務(例如銀行借款之利息支出及抵押受託人費用、利率掉期之淨利息支出及其他銀行手續費)，當中陽光房地產基金已付或應付港幣15.0百萬元，及於陽光房地產基金集團擁有之物業之租賃或許可使用，當中陽光房地產基金已收或應收港幣9.6百萬元。

附註：

1. 所有交易均於各自截至2022年6月30日之年度上限以內。
2. 滙豐集團指滙豐及其附屬公司，及除非在此另有指明外，不包括受託人及其專有附屬公司(即受託人之附屬公司，但不包括其作為陽光房地產基金受託人之身份所成立之該等附屬公司)。

關連人士交易

房地產基金守則下之其他披露事項

根據房地產基金守則，管理人及受託人按照組成文件所述而向陽光房地產基金提供之服務不應被視為關連人士交易，但該等服務(價值不超過港幣1百萬元之服務交易除外)的詳情，例如服務條款及報酬，須在相關之中期報告或年報內作出披露。

於報告期間，陽光房地產基金根據信託契約已付或應付予管理人(以現金及/或基金單位形式)及受託人之費用總額分別約為港幣46.4百萬元及港幣2.3百萬元。由管理人及受託人提供之服務詳情載於簡明中期財務報表附註23(b)(i)、(ii)及(iv)。

權益披露

房地產基金守則規定陽光房地產基金之關連人士須披露彼等於基金單位之權益。同時，根據信託契約附表C，證券及期貨條例第XV部有關權益披露之若干條文被視為適用於管理人本身及管理人之董事或其最高行政人員，並涵蓋於基金單位擁有權益(包括淡倉)之人士。

管理人及管理人之董事或其最高行政人員所持權益

於2021年12月31日及2021年6月30日，按管理人根據信託契約附表C須存置之登記冊(「登記冊」)所記錄，管理人及管理人之董事或其最高行政人員於基金單位所持之權益如下：

姓名	於2021年12月31日		於2021年6月30日	
	擁有權益之 基金單位數目	所持基金單位 權益百分率 ¹	擁有權益之 基金單位數目	所持基金單位 權益百分率 ¹
管理人 ²	170,364,152	10.158	164,325,854	9.827
歐肇基 ³	2,300,000	0.137	2,300,000	0.138
吳兆基 ⁴	930,000	0.055	930,000	0.056
郭淳浩 ⁵	12,000	0.001	12,000	0.001

附註：

- 百分率乃按於2021年12月31日已發行之1,677,171,782個基金單位總數及於2021年6月30日已發行之1,672,133,484個基金單位總數計算(視情況而定)。
- 於報告期間，管理人收取了5,038,298個基金單位作為支付部分管理人費用及於公開市場增持了1,000,000個基金單位。管理人於2021年12月31日實益擁有170,364,152個基金單位(2021年6月30日：164,325,854個基金單位)。
- 歐肇基先生為管理人之主席及非執行董事。就彼於2021年6月30日於2,300,000個基金單位中擁有之權益，歐先生個人直接持有201,000個基金單位，聯同其已故配偶持有1,999,000個基金單位，而其餘100,000個基金單位由其已故配偶之遺產直接持有(因此歐先生被視為於其擁有權益)。於2021年8月25日，上述之1,999,000個基金單位因歐先生之繼承權而登記於其個人名下，而上述之100,000個基金單位則因彼為其配偶之遺產之受益人而轉移至其名下。因此，歐先生為合共2,300,000個基金單位之唯一實益擁有人。
- 吳兆基先生為管理人之行政總裁及執行董事。
- 郭淳浩先生為管理人之獨立非執行董事。

於2021年12月31日，管理人及管理人之董事或其最高行政人員於基金單位並無持有淡倉。

權益披露

主要基金單位持有人所持權益

於2021年12月31日及2021年6月30日，按登記冊所記錄，主要基金單位持有人於基金單位所持之權益如下：

姓名	於2021年12月31日		於2021年6月30日	
	擁有權益之 基金單位數目	所持基金單位 權益百分率 ¹	擁有權益之 基金單位數目	所持基金單位 權益百分率 ¹
李兆基 ²	688,349,177	41.04	662,182,758	39.60
Lee Financial (Cayman) Limited ²	374,072,708	22.30	374,072,708	22.37
Leesons (Cayman) Limited ²	374,072,708	22.30	374,072,708	22.37
Leeworld (Cayman) Limited ²	374,072,708	22.30	374,072,708	22.37
Shau Kee Financial Enterprises Limited ²	374,072,708	22.30	374,072,708	22.37
Uplite Limited ²	224,443,625	13.38	224,443,625	13.42
Wintrade Limited ²	149,629,083	8.92	149,629,083	8.95
恒基兆業有限公司 ²	300,569,511	17.92	300,569,511	17.98
恒基地產 ²	300,569,511	17.92	300,569,511	17.98
Hopkins (Cayman) Limited ²	300,569,511	17.92	300,569,511	17.98
Riddick (Cayman) Limited ²	300,569,511	17.92	300,569,511	17.98
Rimmer (Cayman) Limited ²	300,569,511	17.92	300,569,511	17.98
Silchester International Investors LLP ³	200,482,150	11.95	232,364,150	13.90
Silchester International Investors International Value Equity Trust ³	100,231,922	5.98	100,231,922	5.99

附註：

1. 百分率乃按於2021年12月31日已發行之1,677,171,782個基金單位總數及於2021年6月30日已發行之1,672,133,484個基金單位總數計算(視情況而定)。
2. 於2021年12月31日，224,443,625個基金單位由Uplite Limited擁有及149,629,083個基金單位由Wintrade Limited擁有。Uplite Limited及Wintrade Limited為Financial Enterprise Properties Limited之全資附屬公司，而Financial Enterprise Properties Limited則由Shau Kee Financial Enterprises Limited(「SKFE」)全資擁有。SKFE由Lee Financial (Cayman) Limited作為一個單位信託之受託人全資擁有，而該單位信託之單位則由Leesons (Cayman) Limited及Leeworld (Cayman) Limited作為兩項全權信託各自之受託人持有。因此，Lee Financial (Cayman) Limited、Leesons (Cayman) Limited及Leeworld (Cayman) Limited各自被當作於Uplite Limited及Wintrade Limited所擁有合共374,072,708個基金單位中擁有權益。

除上述者外，於2021年12月31日，76,533,345個基金單位由Cobase Limited擁有、67,378,972個基金單位由Richful Resources Limited擁有及170,364,152個基金單位由管理人擁有。Cobase Limited及Richful Resources Limited均為Brightland Enterprises Limited之全資附屬公司。管理人則為Latco Investment Limited之全資附屬公司。Brightland Enterprises Limited及Latco Investment Limited均為恒基地產之全資附屬公司。恒基兆業有限公司(「恒基兆業」)擁有恒基地產超過三分之一已發行股本。恒基兆業由Hopkins (Cayman) Limited(「Hopkins」)作為一個單位信託之受託人全資擁有，而該單位信託之單位則由Rimmer (Cayman) Limited(「Rimmer」)及Riddick (Cayman) Limited(「Riddick」)作為兩項全權信託各自之受託人持有。因此，就管理人所知，恒基兆業、恒基地產、Hopkins、Riddick及Rimmer被當作2021年6月30日各自於合共314,276,469個基金單位中擁有權益。由於自上一次向聯交所申報須披露之權益後彼等再沒有須申報之權益，故於2021年12月31日，於登記冊所記錄，恒基兆業、恒基地產、Hopkins、Riddick及Rimmer各自於300,569,511個基金單位中擁有權益。

附註：(續)

於2021年12月31日，根據證券及期貨條例第XV部，由於李兆基博士為前述單位信託及全權信託受託人之全部已發行股本之實益擁有人，故被當作於合共688,349,177個基金單位中擁有權益。

按房地產基金守則，於2021年12月31日，於本附註所述之基金單位由陽光房地產基金之關連人士實益擁有或擁有權益。

3. 於2021年12月31日，根據登記冊，Silchester International Investors LLP(「**Silchester LLP**」)以其作為投資經理之身份於200,482,150個基金單位中擁有權益，而Silchester International Investors International Value Equity Trust(「**Silchester Trust**」)實益擁有100,231,922個基金單位。管理人其後獲非正式通知，於2021年12月31日：(i) Silchester LLP於199,718,150個基金單位中擁有權益(佔已發行基金單位總數約11.91%)；及(ii) Silchester Trust實益擁有87,741,922個基金單位(佔已發行基金單位總數約5.23%)，而該等權益已被計入Silchester LLP(以上呈報)之權益內。

按房地產基金守則，於2021年12月31日，於本附註所述之基金單位由陽光房地產基金之關連人士實益擁有或擁有權益。

根據登記冊，於2021年12月31日，主要基金單位持有人於基金單位並無持有淡倉。

其他關連人士所持權益

除上文所披露者及就管理人所知外，陽光房地產基金之其他關連人士於2021年12月31日所持之基金單位權益如下：

姓名	所持基金單位數目	所持基金單位百分率 ¹
盧玉芳 ²	100,000	0.006

附註：

1. 百分率乃按於2021年12月31日已發行之1,677,171,782個基金單位總數計算。
2. 盧玉芳女士為陽光房地產基金之若干附屬公司之董事，故為陽光房地產基金之關連人士。盧女士於2021年6月30日持有100,000個基金單位。

綜合損益表

截至2021年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

	附註	截至12月31日止六個月	
		2021年 千元	2020年 千元
收益	4 & 5	404,326	399,534
物業營運開支	4 & 6	(80,940)	(80,036)
物業收入淨額		323,386	319,498
其他收入		3,865	4,780
行政開支		(54,309)	(54,147)
投資物業公允價值之增加/(減少)淨值	10(a)	49,712	(380,209)
經營溢利/(虧損)		322,654	(110,078)
計息負債之財務成本	7(a)	(50,120)	(45,619)
除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利/(虧損)	7	272,534	(155,697)
所得稅	8	(38,293)	(38,429)
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利/(虧損)		234,241	(194,126)

第28頁至第49頁之附註屬本簡明中期財務報表之部分。

綜合損益及其他全面收入表

截至2021年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

	附註	截至12月31日止六個月	
		2021年 千元	2020年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利/(虧損)		234,241	(194,126)
期內其他全面收入			
已重新分類/其後或會重新分類至損益之項目：	12		
— 於期內已確認現金流量對沖公允價值變動之有效部分		28,760	(22,715)
— 就下列項目轉撥至損益的款項之重新分類調整淨值：			
— 計息負債之財務成本		—	483
— 外幣借款之未變現匯兌差額		39,108	—
		67,868	(22,232)
期內全面收入/(虧損)總額		302,109	(216,358)

第28頁至第49頁之附註屬本簡明中期財務報表之部分。

綜合財務狀況表

於2021年12月31日
(以港幣列示)

	附註	2021年 12月31日 (未經審核) 千元	2021年 6月30日 (經審核) 千元
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業	10	18,396,900	18,341,700
— 其他固定資產		94	93
		18,396,994	18,341,793
遞延稅項資產		527	343
衍生金融工具	12	451	—
償付權利	11	37,436	37,436
其他財務資產	13	102,272	140,893
其他非流動資產	14	443	967
		18,538,123	18,521,432
流動資產			
貿易及其他應收款項	15	54,024	54,946
現金及銀行結餘	16	616,952	623,301
可退回稅項		—	67
		670,976	678,314
總資產		19,209,099	19,199,746
流動負債			
租戶按金		(198,908)	(201,565)
預收租金		(12,620)	(12,348)
貿易及其他應付款項	17	(70,238)	(71,393)
銀行及其他借款	18	(2,004,033)	(2,002,645)
衍生金融工具	12	(46,111)	(52,964)
應付稅項		(34,118)	(70,152)
		(2,366,028)	(2,411,067)
流動負債淨值		(1,695,052)	(1,732,753)
總資產減流動負債		16,843,071	16,788,679

綜合財務狀況表(續)

於2021年12月31日
(以港幣列示)

		2021年 12月31日 (未經審核) 千元	2021年 6月30日 (經審核) 千元
	附註		
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
銀行及其他借款	18	(2,360,967)	(2,398,145)
遞延稅項負債		(211,283)	(205,107)
衍生金融工具	12	(40,346)	(61,174)
		(2,612,596)	(2,664,426)
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
		(4,978,624)	(5,075,493)
基金單位持有人應佔資產淨值			
		14,230,475	14,124,253
已發行基金單位數目			
	19	1,677,171,782	1,672,133,484
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值			
		8.48元	8.45元

第28頁至第49頁之附註屬本簡明中期財務報表之部分。

綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2021年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

	附註	截至12月31日止六個月	
		2021年 千元	2020年 千元
於期初		14,124,253	14,771,156
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利/(虧損)		234,241	(194,126)
其他全面收入/(虧損)		67,868	(22,232)
期內全面收入/(虧損)總額		302,109	(216,358)
已支付予基金單位持有人之分派		(219,050)	(225,955)
發行予管理人之基金單位	19	23,163	23,790
回購基金單位	19	–	(2,919)
回購基金單位之費用	19	–	(9)
		(195,887)	(205,093)
於期末		14,230,475	14,349,705

第28頁至第49頁之附註屬本簡明中期財務報表之部分。

分派表

截至2021年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

	附註	截至12月31日止六個月	
		2021年 千元	2020年 千元
除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利/(虧損)		234,241	(194,126)
調整(附註(i))：			
— 投資物業公允價值之(增加)/減少淨值	10(a)	(49,712)	380,209
— 以基金單位支付或應付之管理人費用		23,220	23,528
— 利率掉期 — 現金流量對沖	7(a)	628	905
— 計息負債之非現金財務成本		2,773	3,262
— 遞延稅項	8	5,993	6,264
— 折舊		12	—
		(17,086)	414,168
可分派收入(附註(i))		217,155	220,042
中期分派(附註(ii))		204,615	208,358
派發比率(附註(ii))		94.2%	94.7%
每基金單位分派(附註(iii))		12.2仙	12.5仙

附註*：

- (i) 根據香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之《房地產投資信託基金守則》(「**房地產基金守則**」)，房地產投資信託基金每年須將不少於其經審核年度除稅後淨收入之90%的金額分派予基金單位持有人作為股息。按照構成陽光房地產投資信託基金(「**陽光房地產基金**」)日期為2021年5月10日之修訂及重列信託契約(「**信託契約**」)，於每個財政年度已分派或會分派予基金單位持有人之款項總額不得少於該年度可分派收入之90%。

可分派收入指由管理人計算陽光房地產基金於相關財政期間之除稅後及未計與基金單位持有人交易之綜合溢利/虧損，並撇除已計入相關財政期間之綜合損益表的若干調整所帶來的影響。

於計算本期內可供分派之金額時，已作出調整，其中包括加回與銀行及其他借款之債務建立費用以及發行中期票據之折讓的攤銷相關之財務成本2,773,000元，或每基金單位0.17仙(2020年：3,262,000元，或每基金單位0.20仙)(此實際上乃為資本回報)，及撇除投資物業公允價值之增加/減少所帶來的影響。

分派表(續)

截至2021年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

附註*：(續)

(ii) 截至2021年12月31日止六個月之中期分派204,615,000元(2020年：208,358,000元)乃將每基金單位中期分派12.2仙乘以預期於2022年3月8日(2021/22年財政年度中期分派之記錄日期(「記錄日期」))已發行之1,677,171,782個基金單位**計算(2020年：12.5仙乘以於2021年3月3日(2020/21年財政年度中期分派之記錄日期)已發行之1,666,867,824個基金單位計算)，派發比率為94.2%(2020年：94.7%)。

(iii) 中期分派預計於2022年3月16日支付予於記錄日期名列基金單位持有人登記冊上之基金單位持有人。

(iv) 於報告期間結束後宣佈之中期分派並未於報告期間結束時確認為負債。

* 分派表附註中若干數字已按千位計算。

** 預期於記錄日期前並無額外的基金單位被註銷(如已回購)。

第28頁至第49頁之附註屬本簡明中期財務報表之部分。

簡明綜合現金流量表

截至2021年12月31日止六個月 — 未經審核
(以港幣列示)

	附註	截至12月31日止六個月	
		2021年 千元	2020年 千元
經營活動			
經營所得現金		292,437	261,918
已付稅項			
— 已付香港利得稅		(68,267)	(69,601)
經營活動所得之現金淨值		224,170	192,317
投資活動			
有關投資物業開支之付款		(7,912)	(3,396)
收購投資物業之付款		—	(8,343)
購入債務證券之付款		—	(29,826)
贖回已到期債務證券所收款項		38,832	19,381
初定於三個月後到期之銀行存款減少		264,728	5,835
從投資活動產生的其他現金流量		3,782	5,547
投資活動所得/(所用)之現金淨值		299,430	(10,802)
融資活動			
已支付予基金單位持有人的分派		(219,050)	(225,955)
回購基金單位之付款		—	(2,928)
新增銀行借款所收款項		355,000	523,196
發行中期票據所收款項		—	297,525
銀行借款償還		(355,000)	(755,000)
已付利息		(46,173)	(40,297)
已付其他借貸成本		—	(4,348)
融資活動所用之現金淨值		(265,223)	(207,807)
現金及現金等值物增加/(減少)淨值		258,377	(26,292)
期初現金及現金等值物	16	233,373	373,920
外幣兌換率變動之影響		2	4
期末現金及現金等值物	16	491,752	347,632

第28頁至第49頁之附註屬本簡明中期財務報表之部分。

簡明中期財務報表附註

(以港幣列示)

1 一般事項

陽光房地產基金乃根據信託契約以單位信託基金組成，並根據《證券及期貨條例》第104條獲認可之香港集體投資計劃。陽光房地產基金乃於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。

陽光房地產基金及其附屬公司(統稱為「**本集團**」)之主要業務為擁有及投資於可提供收入之香港寫字樓及零售物業，目標為向基金單位持有人提供定期及穩定且具備持續長遠增長潛力之現金分派，及提升物業組合之價值。其主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心30樓。

2 編製基準

本簡明中期財務報表已按照房地產基金守則，及聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)之有關披露條文編製(猶如該等上市規則之有關披露條文適用於陽光房地產基金)，亦符合香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港會計準則(「**香港會計準則**」)第34號「**中期財務報告**」。本簡明中期財務報表已於2022年2月15日獲授權刊發。

編製本簡明中期財務報表所採用之會計政策與2020/21年週年財務報表相同，惟預期於2021/22年度財務報表中反映之會計政策變更除外。有關會計政策變更之詳情載於附註3。

在編製符合香港會計準則第34號之簡明中期財務報表時，管理層需以按年至今為基礎，作出對政策應用以及資產及負債、收入及開支之報告金額構成影響之判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

本簡明中期財務報表載有簡明綜合財務報表及部分說明性附註。附註包括對事件及交易之解釋，有關解釋對了解本集團自編製2020/21年度財務報表以來之財務狀況和業績之變動有重要作用。簡明中期財務報表並不包括根據香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)編製之整份財務報表之所有資料。

本簡明中期財務報表未經審核，惟已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「**獨立核數師對中期財務信息的審閱**」進行審閱。畢馬威會計師事務所提呈恒基陽光資產管理有限公司(陽光房地產基金之管理人(「**管理人**」))董事會之獨立審閱報告載於第50頁。

2 編製基準(續)

簡明中期財務報表所包括截至2021年6月30日止財政年度之財務資料(作為過往已呈報之資料)並不構成陽光房地產基金在該財政年度之法定財務報表，但源自該等財務報表。截至2021年6月30日止財政年度之法定財務報表可於陽光房地產基金之註冊辦事處索取。核數師就該等財務報表於其日期為2021年9月7日之報告中發表無保留意見。

3 會計政策之變更

香港會計師公會已頒佈若干香港財務報告準則之修訂，並於本集團之本會計期間首次生效，其中下列準則之修訂與本集團之簡明中期財務報表有關：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂「利率基準改革 — 第二階段」

該等修訂就(i)確定金融資產、金融負債和租賃負債之合約現金流量的基準變動時需以修改作出會計處理；及(ii)因應銀行間同業拆借利率改革引致利率基準被另一替代基準利率取代時需作出終止對沖會計，提供針對性豁免。

截至2021年12月31日止期間，本集團有一項由一間銀行(「該銀行」)提供之未償還銀行貸款，而該貸款之利率風險及外匯風險以一項跨貨幣利率掉期合約對沖。於2022年1月1日以前開始的任何利息期，就銀行貸款支付予該銀行之利息支出及就掉期合約自該銀行收取之利息付款均按日元倫敦銀行同業拆息計算。於2021年12月21日，本集團與該銀行已同意因應銀行間同業拆借利率改革，選擇以東京隔夜平均利率作為替代基準利率(「該基準利率」)。因此，於2022年1月1日或以後開始的任何利息期，相關之利息支出及利息付款將按該基準利率計算。本集團已就有關銀行貸款及掉期合約之參考利率由日元倫敦銀行同業拆息改為該基準利率之變動作出評估，並認為錯配風險極微及該變動並無對本集團之本期間或過往期間的業績及財務狀況構成任何重大影響。

本集團並無採納於本會計期間仍未生效之任何新準則或詮釋。

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

4 分部報告

管理人透過分部管理本集團之業務。管理人已確定兩個呈報分部，分別為「寫字樓物業」及「零售物業」，此與內部匯報資料予管理人最高級行政人員以作出資源分配及表現評核之方法一致。由於本集團的所有業務活動均於香港開展，故並無呈列地區分部資料。

分部業績

管理人高級行政人員在評核分部表現及於分部間作出資源分配時，乃根據下列之基礎監控各呈報分部之業績：

收益及開支乃參考各分部所產生之收入及開支而分配至呈報分部。

「分部業績」乃用作評估呈報分部之表現，當中並不包括投資物業公允價值之增加/減少、計息負債之財務成本、所得稅、利息收入及未能分配之淨開支。

4 分部報告(續)

分部業績(續)

期內本集團提供予管理人之最高級行政人員用作資源分配及評核分部表現之呈報分部資料概述如下：

	截至12月31日止六個月					
	2021年(未經審核)			2020年(未經審核)		
	寫字樓物業 千元	零售物業 千元	總額 千元	寫字樓物業 千元	零售物業 千元	總額 千元
收益						
—租金收入	166,345	156,783	323,128	163,279	159,770	323,049
—停車場收入	2,351	15,260	17,611	1,920	14,122	16,042
—租金相關收入	31,710	31,877	63,587	28,993	31,450	60,443
	200,406	203,920	404,326	194,192	205,342	399,534
物業營運開支	(35,920)	(45,020)	(80,940)	(35,580)	(44,456)	(80,036)
物業收入淨額	164,486	158,900	323,386	158,612	160,886	319,498
行政開支	(25,879)	(22,038)	(47,917)	(26,201)	(22,488)	(48,689)
分部業績	138,607	136,862	275,469	132,411	138,398	270,809
投資物業公允價值之 增加/(減少)淨值	(8,623)	58,335	49,712	(8,119)	(372,090)	(380,209)
計息負債之財務成本			(50,120)			(45,619)
所得稅			(38,293)			(38,429)
利息收入			3,432			4,740
未能分配之淨開支			(5,959)			(5,418)
除稅後及未計與基金單位持有人 交易之溢利/(虧損)			234,241			(194,126)
折舊	5	7	12	1	7	8

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

5 收益

收益指出租投資物業所產生之收入總額。於期內確認之各主要收益類別金額如下：

	截至12月31日止六個月	
	2021年 (未經審核) 千元	2020年 (未經審核) 千元
租金收入	323,128	323,049
停車場收入	17,611	16,042
租金相關收入	63,587	60,443
	404,326	399,534

6 物業營運開支

	截至12月31日止六個月	
	2021年 (未經審核) 千元	2020年 (未經審核) 千元
樓宇管理費用	30,540	30,149
物業管理人費用	23,748	22,125
地稅及差餉	15,076	14,920
市場推廣及宣傳開支	2,428	3,463
停車場營運成本	3,121	3,244
其他直接成本	6,027	6,135
	80,940	80,036

7 除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利/(虧損)

除稅前及未計與基金單位持有人交易之溢利/(虧損)已扣除/(計入)下列各項：

	截至12月31日止六個月	
	2021年 (未經審核) 千元	2020年 (未經審核) 千元
(a) 計息負債之財務成本		
銀行及其他借款利息	46,650	41,452
其他借貸成本	2,842	3,262
	49,492	44,714
利率掉期 — 現金流量對沖		
— 自基金單位持有人應佔資產淨值中重新分類	—	483
— 非有效現金流量對沖之公允價值虧損淨額	628	422
	628	905
	50,120	45,619

其他借貸成本為各項融資費用和銀行及其他借款(見附註18)之債務建立費用以及發行中期票據之折讓的攤銷。

	截至12月31日止六個月	
	2021年 (未經審核) 千元	2020年 (未經審核) 千元
(b) 其他項目		
利息收入	(3,432)	(4,740)
管理人費用	46,440	47,057
物業管理人費用(附註(i)及(ii))	23,748	22,125
受託人酬金及費用	2,310	2,339
核數師酬金		
— 審核服務	753	752
— 其他服務	750	497
應付總估值師估值費用	224	206
法律及其他專業費用	1,892	2,159
物業代理佣金	2,031	741
銀行手續費	153	150
外匯淨收益	(432)	(39)

附註：

- (i) 包括租賃佣金4,956,000元(2020年：6,344,000元)。
- (ii) 於截至2020年12月31日止期間，物業管理人就因應本集團而產生之員工成本所獲償還之金額豁免其中2,894,000元，反映從香港特別行政區政府設立之「保就業」計劃所收取之補貼。
- (iii) 陽光房地產基金並無委任任何董事，而本集團亦無聘請任何僱員。因此，期內並無產生任何僱員福利開支。

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

8 所得稅

	截至12月31日止六個月	
	2021年 (未經審核) 千元	2020年 (未經審核) 千元
本期稅項 — 香港利得稅 期內準備	32,300	32,165
遞延稅項 暫時性差異之產生及撥回	5,993	6,264
	38,293	38,429

香港利得稅準備乃按本期及前期之估計應課稅溢利之16.5%計算。

9 未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利/(虧損)

截至2021年12月31日止六個月之未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本盈利為0.14元(2020年：未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本虧損0.12元)。未計與基金單位持有人交易之每基金單位基本盈利/(虧損)乃根據本集團之除稅後及未計與基金單位持有人交易之溢利234,241,000元(2020年：除稅後及未計與基金單位持有人交易之虧損194,126,000元)及期內已發行基金單位之加權平均數目1,673,913,317個基金單位(2020年：1,663,480,781個基金單位)計算。

由於未計與基金單位持有人交易之每基金單位盈利/(虧損)並無潛在攤薄，故並無列示截至2020年及2021年12月31日止六個月期間之未計與基金單位持有人交易之每基金單位攤薄盈利/(虧損)。

10 投資物業

	2021年 12月31日 (未經審核) 千元	2021年 6月30日 (經審核) 千元
於2021年7月1日/2020年7月1日	18,341,700	18,918,000
期內/年內之變動		
— 透過收購投資物業添置	—	17,226
— 其他添置	5,488	11,634
— 公允價值之增加/(減少)淨值	49,712	(605,160)
	18,396,900	18,341,700

(a) 估值

投資物業由本集團之總估值師世邦魏理仕有限公司(「世邦魏理仕」)(一家獨立公司，其主要人員為香港測量師學會或皇家特許測量師學會(香港分會)的資深會員或會員，具備對所估物業之區域及類別的近期經驗)於2021年12月31日作出估值。世邦魏理仕採用之估值方法與高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)(本集團之前任總估值師)進行2021年6月30日之估值時所採用之方法相同。就估值之結果，期內有關投資物業之淨收益49,712,000元(2020年：淨虧損380,209,000元)已於損益內確認。

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

10 投資物業(續)

(b) 投資物業之公允價值分析如下：

	2021年 12月31日 (未經審核) 千元	2021年 6月30日 (經審核) 千元
香港		
— 長期租約	8,679,900	8,680,300
— 中期租約	9,717,000	9,661,400
	18,396,900	18,341,700

(c) 本集團之若干投資物業已抵押，作為授予本集團銀行信貸融資之抵押(見附註18)。

11 償付權利

該金額指根據Shau Kee Financial Enterprises Limited(「SKFE」)、恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)、恒基兆業發展有限公司、恒基兆業有限公司及Jetwin International Limited之若干附屬公司(統稱為「賣方」)就日期為2006年12月21日之相關稅務契據所提供之稅項彌償保證而確認之償付權利，以(相關陽光房地產基金於2006年12月上市)收購當日以前賣方所申領的折舊免稅額可能被撤銷之相關遞延稅項負債為限。

12 衍生金融工具

	2021年12月31日 (未經審核)			2021年6月30日 (經審核)		
	資產 千元	負債 千元	淨額 千元	資產 千元	負債 千元	淨額 千元
利率掉期及跨貨幣利率掉期 — 現金流量對沖						
短期部分	—	(46,111)	(46,111)	—	(52,964)	(52,964)
長期部分	451	(40,346)	(39,895)	—	(61,174)	(61,174)
	451	(86,457)	(86,006)	—	(114,138)	(114,138)

本集團採用利率掉期(2020年：在個別情況下附加利率基準掉期(「**基準掉期**」))對沖有關其浮動利率定期貸款之利率風險。

本集團亦採用一項跨貨幣利率掉期，對沖有關其以日元計值的浮動利率定期貸款之利率風險及外匯風險。

於2021年12月31日，本集團對其現金流量對沖的有效性進行了評估，並識別若干對沖失效。因此，非有效對沖的公允價值虧損628,000元(2020年：422,000元)已於期內之損益扣除。截至2020年12月31日止六個月，於過往年度就訂立基準掉期合約而重新訂立對沖關係的該等利率掉期之未變現淨虧損120,000元及已到期利率掉期的累計未變現淨虧損363,000元，已從基金單位持有人應佔資產淨值中重新分類至損益。

截至2021年12月31日止六個月，於其他全面收入中確認之現金流量對沖公允價值變動之有效部分之增加28,760,000元(2020年：減少22,715,000元)及就外幣借款之未變現匯兌差額之重新分類調整39,108,000元(2020年：無)已計入基金單位持有人應佔資產淨值中。

於2021年12月31日，本集團持有之利率掉期組合之總名義金額為2,700,000,000元(2021年6月30日：2,700,000,000元)，及跨貨幣利率掉期之名義金額為513,196,000元(2021年6月30日：513,196,000元)，其累計未變現公允價值變動淨額已計入基金單位持有人應佔資產淨值中。該等掉期將於2022年9月至2027年10月(2021年6月30日：2022年9月至2027年10月)到期。

上述衍生工具乃於報告期間結束時按公允價值計量。其公允價值乃根據現金流量折現模式釐定。

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

13 其他財務資產

	2021年 12月31日 (未經審核) 千元	2021年 6月30日 (經審核) 千元
以攤銷成本計量之財務資產		
債務證券		
— 於香港上市	40,593	79,262
— 於香港以外上市	51,611	51,513
— 非上市	10,068	10,118
	102,272	140,893

14 其他非流動資產

該結餘為本集團若干投資物業進行改善工程(於報告期間結束時仍在施工中)之施工分期結算款項及與收購投資物業相關所支出之款項(如適用)。

15 貿易及其他應收款項

	2021年 12月31日 (未經審核) 千元	2021年 6月30日 (經審核) 千元
應收租金	41,744	46,569
按金及預付款項	9,911	5,571
其他應收款項	1,681	2,017
應收關連公司款項	688	789
	54,024	54,946

包括未攤銷之免租利益和租金寬減、按金及預付款項32,599,000元(2021年6月30日:29,953,000元)預期可於一年後收回或確認為開支。除上文所述外，所有結餘預期可於一年內收回或確認為開支。

於報告期間結束時，根據收益確認日期及扣除虧損撥備，應收租金之賬齡分析如下：

	2021年 12月31日 (未經審核) 千元	2021年 6月30日 (經審核) 千元
即期	34,096	39,103
逾期一個月內	4,240	4,033
逾期一個月以上及至三個月	2,201	1,697
逾期三個月以上及至六個月	169	920
逾期六個月以上	1,038	816
	41,744	46,569

管理人根據過往違約情況及可能影響租戶償付未償還應收租金能力之前瞻性資料，就應收租金之預期信貸虧損按個別情況進行評估及作出撥備。此外，本集團已向租戶收取租金按金及/或擔保，管理人認為數額足以支付未償還應收租金。

應收關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

16 現金及銀行結餘

	2021年 12月31日 (未經審核) 千元	2021年 6月30日 (經審核) 千元
初定於三個月內到期之銀行存款	451,191	194,843
銀行存款及現金	40,561	38,530
載於簡明綜合現金流量表之現金及現金等值物	491,752	233,373
初定於三個月後到期之銀行存款	125,200	389,928
載於綜合財務狀況表之現金及銀行結餘	616,952	623,301

17 貿易及其他應付款項

	2021年 12月31日 (未經審核) 千元	2021年 6月30日 (經審核) 千元
應付賬款及應計費用	39,057	41,145
應付管理人費用(附註23(b)(ii))	23,236	22,102
應付關連公司款項	7,945	8,146
	70,238	71,393

所有應付賬款及應計費用均於一個月內到期或接獲通知時到期，預期於一年內償還。

應付管理人費用於四個月內到期及將以現金及基金單位形式支付。

應付關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，惟不包括應付受託人款項1,149,000元(2021年6月30日：1,115,000元)，該款項於30日內到期。

18 銀行及其他借款

	2021年 12月31日 (未經審核) 千元	2021年 6月30日 (經審核) 千元
銀行貸款(附註(i))		
— 有抵押	1,948,366	2,301,693
— 無抵押	2,120,992	1,804,003
	4,069,358	4,105,696
中期票據—無抵押(附註(ii))	295,642	295,094
	4,365,000	4,400,790
銀行及其他借款須於下列期間內償還：		
一年內	2,004,033	2,002,645
一年後但於兩年內	598,387	597,786
兩年後但於五年內	1,291,813	1,290,772
五年後	470,767	509,587
	2,360,967	2,398,145
	4,365,000	4,400,790

附註：

(i) 本集團已訂立利率掉期及跨貨幣利率掉期，詳情載於附註12。

銀行借款全數由受託人(作為陽光房地產基金之受託人身份)及在若干情況下連同Sunlight REIT Holding Limited(本集團所有其他附屬公司之控股公司)共同及個別作出擔保。此外，有抵押銀行借款亦以(其中包括)下列各項作為抵押：

- 於2021年12月31日公允價值為10,413,500,000元(2021年6月30日：10,445,300,000元)之投資物業按揭(附註10)；及
- 於陽光房地產基金融資有限公司及Sunlight REIT Holding Limited(兩間公司均為本集團之附屬公司)所有現有及未來股份及當中股息及分派之所有現有及未來權利、所有權及權益之第一固定押記。

(ii) 本集團備有美金1,000,000,000元(2021年6月30日：美金1,000,000,000元)之中期票據計劃。於2021年12月31日，已由Sunlight REIT MTN Limited根據中期票據計劃發行名義金額300,000,000元之票據，固定票據年息率為2.00%(2021年6月30日：2.00%)。該等票據由受託人(作為陽光房地產基金之受託人身份)作出擔保。

(iii) 於報告期間結束時，銀行及其他借款之實際利率為年利率2.11%(2021年6月30日：年利率2.10%)。

(iv) 於2021年12月31日，本集團之承諾循環信貸安排245,000,000元(2021年6月30日：無)及非承諾循環信貸安排600,000,000元(2021年6月30日：600,000,000元)尚未提取。

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

19 已發行基金單位

	基金單位數目	
	2021年 12月31日 (未經審核)	2021年 6月30日 (經審核)
於2021年7月1日/2020年7月1日 期內/年內之變動		
— 發行基金單位	5,038,298	12,204,448
— 回購基金單位	—	(1,500,000)
	1,677,171,782	1,672,133,484

於期內/年內發行以作支付管理人費用之基金單位詳情如下：

期內/年內支付之管理人費用	根據信託契約 釐定之每基金 單位平均 發行價 元	發行基金 單位之總值 千元	已發行基金 單位數目
截至2021年12月31日止六個月(未經審核)			
2021年4月1日至2021年6月30日	4.542	11,561	2,545,429
2021年7月1日至2021年9月30日	4.654	11,602	2,492,869
		23,163	5,038,298
截至2021年6月30日止年度(經審核)			
2020年4月1日至2020年6月30日	3.922	11,921	3,039,588
2020年7月1日至2020年9月30日	3.710	11,869	3,199,200
2020年10月1日至2020年12月31日	3.756	11,660	3,104,221
2021年1月1日至2021年3月31日	4.084	11,686	2,861,439
		47,136	12,204,448

19 已發行基金單位(續)

截至2021年12月31日止六個月，管理人並無代表陽光房地產基金回購基金單位。

截至2021年6月30日止年度，根據基金單位持有人授予管理人之一般授權，管理人代表陽光房地產基金在聯交所回購合共1,500,000個基金單位，總代價為5,937,000元。

回購基金單位之詳情載列如下：

	回購之基金 單位數目	每基金單位價格		回購總代價 千元
		最高 元	最低 元	
截至2021年6月30日止年度(經審核)				
回購之月份				
2020年11月	800,000	3.68	3.60	2,919
2021年5月	700,000	4.33	4.29	3,018
	<u>1,500,000</u>			<u>5,937</u>
回購費用總額				<u>20</u>
				<u>5,957</u>

所有回購之基金單位已於該年內註銷。

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

20 金融工具之公允價值計量

(a) 按公允價值計量之金融資產及負債

(i) 公允價值等級

香港財務報告準則第13號「公允價值計量」要求金融工具的公允價值(於報告期間結束時按經常性基準計量)須按照香港財務報告準則第13號之定義分為三個公允價值等級。公允價值計量之級別乃參照估值方法使用的數據之可觀察性和重要性分類：

- 第1級估值：僅使用第1級數據計量之公允價值，即於計量日期在活躍市場對相同資產或負債未經調整的報價
- 第2級估值：使用第2級數據計量之公允價值，即不符合第1級的可觀察數據及未有採用不可觀察之重要數據。不可觀察數據乃指無法取得市場資料之數據
- 第3級估值：使用不可觀察之重要數據計量之公允價值

於2021年12月31日及2021年6月30日，本集團唯一以公允價值列賬之金融工具為利率掉期及跨貨幣利率掉期(見附註12)，其被歸類為上述公允價值等級之第2級。

截至2021年12月31日止六個月及2021年6月30日止年度，概無於第1級和第2級之間進行轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第3級。本集團之政策為於報告期間結束時確認公允價值等級之間的轉撥。

(ii) 第2級公允價值計量所使用之估值方法及數據

利率掉期及跨貨幣利率掉期之公允價值為於報告期間結束時計及當時之利率及利率掉期交易對手方當時的信譽，預期可收取或需支付以終止該利率掉期之金額。

(b) 非以公允價值列賬之金融資產及負債

本集團按攤銷成本列賬之金融工具之賬面值與其於2021年12月31日及2021年6月30日之公允價值並無重大差異。

21 資本承擔

於2021年12月31日尚未於簡明中期財務報表內計提之資本承擔如下：

	2021年 12月31日 (未經審核) 千元	2021年 6月30日 (經審核) 千元
已訂約	6,148	6,175
經批准但尚未訂約	15,432	17,378
	21,580	23,553

22 或然負債

於2021年6月30日，本集團已向一間商業銀行提供擔保，以使其向電力公司發出總額為4,585,000元之銀行擔保以代替按金。由於該擔保之公允價值被視為重要性不大及無初始交易價格，故此該擔保並無於本集團之綜合財務狀況表中確認。截至2021年12月31日止六個月，由於電力公司之按金已以現金支付，故此擔保已被註銷。

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

23 關連人士交易及重大相關人士交易

除披露於本簡明中期財務報表內其他地方之交易及結餘外，本集團與若干關連人士及相關人士(定義見房地產基金守則及香港會計準則第24號(經修訂)「關連人士之披露」)於期內進行下列交易：

(a) 與關連人士/相關人士關係之性質

關連人士/相關人士	與本集團之關係
SKFE及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「SKFE集團」)	陽光房地產基金之主要基金單位 持有人及其聯繫人
恒基地產及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「恒基地產集團」)	陽光房地產基金之主要基金單位 持有人及其聯繫人
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)	陽光房地產基金之受託人
香港上海滙豐銀行有限公司及 其集團屬下其他成員公司 (統稱為「滙豐集團」)	受託人之聯繫人
恒基陽光資產管理有限公司 (「管理人」)	陽光房地產基金之管理人及 恒基地產集團之成員公司
恒基陽光物業管理有限公司 (「物業管理人」)	陽光房地產基金之物業管理人及 恒基地產集團之成員公司
高力及其集團屬下其他成員公司 (統稱為「高力集團」)	陽光房地產基金之前任總估值師及 其聯繫人(附註(v))

23 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(b) 與關連人士/相關人士之交易

	截至12月31日止六個月	
	2021年 (未經審核) 千元	2020年 (未經審核) 千元
已收/應收下列人士之租金及租金相關收入(附註(i))：		
— 恒基地產集團	5,223	5,470
— 滙豐集團	9,642	11,123
已付/應付下列人士之物業管理開支(附註(i))：		
— 恒基地產集團	(6,943)	(8,048)
已付/應付下列人士之設施租賃開支(附註(i))：		
— 恒基地產集團	(60)	(60)
管理人費用(附註(ii))	(46,440)	(47,057)
物業管理人費用(附註(iii))	(23,748)	(22,125)
受託人酬金及費用(附註(iv))	(2,310)	(2,339)
已付/應付下列人士之銀行借款之利息支出及 抵押受託人費用及其他手續費(附註(i))：		
— 滙豐集團	(2,278)	(6,030)
已付/應付下列人士之利率掉期淨利息支出(附註(i))：		
— 滙豐集團	(12,719)	(9,609)
已收/應收下列人士之銀行存款利息收入(附註(i))：		
— 滙豐集團	—	519
已付/應付下列人士之估值費用(附註(i)及(v))：		
— 高力集團	—	(176)
已收/應收下列人士之推廣收入(附註(i))：		
— 恒基地產集團	1,785	1,411

簡明中期財務報表附註(續)

(以港幣列示)

23 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(b) 與關連人士/相關人士之交易(續)

附註：

- (i) 管理人認為該等交易乃按正常商業條款在日常業務過程中進行。
- (ii) 管理人費用按本集團所有物業價值之每年0.4%之基本費用及本集團物業收入淨額(定義見信託契約)每年3%之浮動費用之總額計算。

根據信託契約，管理人有權選擇以現金及/或基金單位支付管理人費用(僅限於與本集團的該等物業(定義見信託契約)有關者)。

於2020年6月16日，管理人已就截至2021年6月30日止財政年度期間之基本費用及浮動費用，選擇以現金形式支付50%及以基金單位形式支付50%。於2021年7月12日，管理人已就截至2022年6月30日止財政年度選擇維持該收取比例不變。

- (iii) 根據管理人與物業管理人於2006年11月29日訂立之物業管理協議(已按修訂之條款及條件經五份補充協議續期)(「物業管理協議」)，物業管理人有權收取不多於物業收益總額(定義見物業管理協議)每年3%之費用。

物業管理人亦有權收取相等於下列各項之佣金：

- 就取得為期三年或以上之租約或許可證，收取一個月基本租金或許可使用費；
- 就取得為期不足三年之租約或許可證，收取半個月基本租金或許可使用費；
- 就取得續租或許可證續期，不論續約年期長短均收取半個月基本租金或許可使用費；
- 就取得為期不足十二個月之租約、許可證或續租或許可證續期，收取不多於半個月基本租金或許可使用費，或租金或許可使用費總額之10%(或管理人與物業管理人不時雙方協定之百分比，以較低者為準)，以較低者為準；及
- 就於租約或許可使用期內按租約或許可使用條款下處理之租金或許可證檢討，收取四分之一個月基本租金或許可使用費(經檢討)。

除上述費用外，物業管理人亦就管理本集團之物業而獲有關物業公司償付所產生之員工成本。

23 關連人士交易及重大相關人士交易(續)

(b) 與關連人士/相關人士之交易(續)

附註：(續)

根據物業管理協議的第五份補充協議，自2021年7月1日起，物業管理人的其中一項權利已作以下修訂：

- 管理人與物業管理人可不時以書面形式雙方協定修改就市場推廣服務應付予物業管理人的佣金，惟修訂後的佣金比率不得超過上述相關的比率。

- (iv) 受託人酬金以本集團之總資產值按每年0.02%至每年0.03%計算，最低費用為每月50,000元。根據信託契約，受託人酬金可在發出一個月書面通知予基金單位持有人之後，調升至最高達本集團總資產值每年0.06%，而毋須獲基金單位持有人批准。

受託人亦有權就彼等於陽光房地產基金日常及正常業務以外所承擔之職務收取額外費用，而該職務為特殊性質或於受託人正常職務範圍以外(包括但不限於與陽光房地產基金收購房地產有關之任何服務)。

- (v) 於2020年12月4日，根據房地產基金守則(其修訂於同日生效)所定義，總估值師不再為本集團之關連人士。由2020年7月1日至2020年12月3日已付高力集團(前任總估值師)之估值費用為176,000元。

(c) 與關連人士/相關人士之結餘如下：

	2021年 12月31日 (未經審核) 千元	2021年 6月30日 (經審核) 千元
應付下列人士款項淨額：		
— 恒基地產集團	(31,145)	(30,354)
— 滙豐集團(附註)	(517,028)	(518,935)
附註：		
存放於滙豐集團之銀行存款及現金	40,190	38,207
應付予滙豐集團之銀行借款及利息	(550,678)	(550,631)
其他	(6,540)	(6,511)
	(517,028)	(518,935)

24 非調整之報告期間結束後事項

於報告期間結束後，管理人之董事會宣佈中期分派。進一步詳情於本簡明中期財務報表之「分派表」內披露。

核數師審閱報告



致恒基陽光資產管理有限公司(「管理人」)董事會之獨立審閱報告

引言

我們已審閱列載於第20頁至49頁陽光房地產投資信託基金的簡明中期財務報表，此簡明中期財務報表包括於2021年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的綜合損益表、綜合損益及其他全面收入表、綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、分派表及簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)，必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製簡明中期財務報表。管理人須負責根據《香港會計準則》第34號編製及列報簡明中期財務報表。

我們的責任是根據我們的審閱對簡明中期財務報表作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。簡明中期財務報表審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2021年12月31日的簡明中期財務報表在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2022年2月15日

表現概覽

(以港幣列示，除另有列明者外)

	附註	2021年	2020年	2019年	2018年	2017年
於12月31日：						
資產淨值(百萬元)		14,230	14,350	15,839	15,476	14,526
每基金單位資產淨值		8.48	8.61	9.56	9.40	8.85
市場資本值(百萬元)		7,279	6,284	8,348	8,269	8,800
截至12月31日止六個月：						
最高基金單位成交價		5.07	4.19	6.35	5.55	5.57
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高溢價	1	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
最低基金單位成交價		4.11	3.29	4.84	4.66	4.98
基金單位成交價較每基金單位 資產淨值之最高折讓率(%)		51.5	61.8	49.4	50.4	43.7
基金單位收市價		4.34	3.77	5.04	5.02	5.36
每基金單位分派(仙)		12.2	12.5	13.2	13.2	12.6
派發比率(%)		94.2	94.7	93.6	93.9	96.6
每基金單位之分派收益率(%)	2	2.8	3.3	2.6	2.6	2.4
每基金單位之年度化 分派收益率(%)	2	5.6	6.6	5.2	5.3	4.7

附註：

1. 最高基金單位成交價低於各期末每基金單位資產淨值。
2. 每基金單位之中期/年度化分派收益率乃將每基金單位中期/年度化分派除以於該期間結束時之基金單位收市價計算。

公司資料

管理人之董事會

主席兼非執行董事

歐肇基

行政總裁兼執行董事

吳兆基

非執行董事

郭炳濠

獨立非執行董事

關啟昌

謝國生

郭淳浩

管理人之負責人員

盧玉芳

沈頌華

黃志明

吳兆基

葉美鈴

管理人之公司秘書

鍾小樺

管理人之註冊辦事處

香港灣仔皇后大道東248號

大新金融中心30樓

投資者關係

電話：(852) 3669 2880

傳真：(852) 2285 9980

電郵：ir@HendersonSunlight.com

受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

核數師

畢馬威會計師事務所

執業會計師及

註冊公眾利益實體核數師

總估值師

世邦魏理仕有限公司

法律顧問

胡關李羅律師行

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

大新銀行有限公司

星展銀行有限公司(香港分行)

香港上海滙豐銀行有限公司

三菱UFJ銀行

三井住友銀行

基金單位過戶處

卓佳證券登記有限公司

香港皇后大道東183號

合和中心54樓

網址

www.sunlightreit.com

財務日誌

(有關2021/22年財政年度中期業績)

中期業績公佈

2022年2月15日

刊發中期報告

2022年3月1日

中期分派之除淨日期

2022年3月2日

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

以決定中期分派權利

2022年3月4日至2022年3月8日

(包括首尾兩天)

中期分派

每基金單位12.2港仙

2022年3月16日

Sunlight Real Estate Investment Trust

Managed by Henderson Sunlight Asset Management Limited

陽光房地產投資信託基金

由恒基陽光資產管理有限公司管理

www.sunlightreit.com

